

**BME Growth**

Madrid, 31 de julio de 2023

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante “**Silicius**” o “**la Sociedad**”, indistintamente), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, pone en conocimiento la siguiente:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

Silicius publica la Presentación de Resultados del periodo semestral finalizado el 30 de junio de 2023. Asimismo, celebrará un “Conference Call” con accionistas y analistas el próximo martes 1 de agosto de 2023, a las 16.30 horas de Madrid/CET que podrá seguirse en tiempo real, vía audioconferencia, a través del siguiente enlace y con los siguientes códigos de acceso:

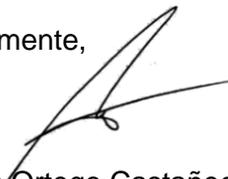
- <https://call.lifesizecloud.com/15336313>
- Código de acceso: 5555#

Adjunto se remite la nota de prensa y la documentación soporte a la presentación, que están igualmente a disposición del mercado en la página web de la Sociedad: [www.socimisilicius.com](http://www.socimisilicius.com)

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,



D. Luis Ortego Castañeda

Secretario del Consejo de Administración de SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



NOTA DE PRENSA / Resultados del primer semestre de 2023

## **SILICIUS incrementa un 8% sus rentas brutas en términos comparables hasta alcanzar los 14,8 millones de euros**

- La SOCIMI alcanza unos ingresos similares a los de 2022 con una cartera con menos activos, gracias a la firma de 33 nuevos contratos de alquiler, los escalados de renta de contratos en vigor y la actualización de las mismas al IPC
- SILICIUS inicia en 2023 un plan estratégico de rotación de activos y generación de valor al accionista, basado en la venta de activos por encima de valoración y amortización de endeudamiento de mayor coste financiero
- Durante el primer semestre, desinvierte en tres activos no estratégicos y cierra ventas por valor de 39,1 millones, que superan en un 5,5% la última valoración RICS de los inmuebles
- La compañía ha rebajado con estas ventas el ratio de endeudamiento (LTV) hasta un 37,6%, 200 puntos básicos menor que a cierre de 2022

**Madrid, 31 de julio de 2023** - SILICIUS Real Estate, SOCIMI especializada en la gestión de inmuebles a largo plazo y con rentas estables, ha cerrado el primer semestre de 2023 con unas rentas brutas por valor de 14,8 millones de euros y rentas netas por importe de 12,1 millones. Es prácticamente la misma cifra que la alcanzada el año pasado, durante el mismo periodo de tiempo, y supone un incremento del 8% y del 9,7%, respectivamente, si se analiza en términos comparables *Like-for-Like*, indicador que relaciona los importes conseguidos por una cartera de activos en dos periodos diferentes, sin tener en cuenta desinversiones o inversiones.

La SOCIMI ha conseguido estos buenos resultados en ingresos por rentas a través de una cartera con menos activos que el año pasado, tras haber acometido la desinversión en tres inmuebles entre enero y junio. Ha sido posible gracias al trabajo que se ha hecho en materia de optimización de la cartera de activos en explotación a través de los escalados de la renta de los contratos ya firmados, las actualizaciones de las rentas con el IPC y las nuevas comercializaciones, con 33 nuevos contratos de arrendamiento hasta junio de 2023, por una superficie bruta alquilable de algo más de 14.000m<sup>2</sup>.



*"Durante el primer semestre de 2023 hemos conseguido unos resultados positivos en materia de ingresos, tanto por rentas brutas como por rentas netas. Aunque hemos iniciado un plan de rotación de activos, que se ha materializado en tres desinversiones no estratégicas, y por tanto en una reducción de nuestra cartera de activos, se han incrementado las rentas brutas un 8% en términos comparables",* ha destacado Juan Diaz de Bustamante, director general de SILICIUS Real Estate. *"Detrás de este hito, que pone en valor la gestión que estamos llevando a cabo, está todo un trabajo de comercialización, optimización y gestión de nuestra cartera de activos, formalizando contratos de arrendamientos a largo plazo con rentas estables",* ha señalado.

Una de las claves del periodo es la mejora de la diversificación en rentas, gracias al crecimiento de rentas, en términos comparables Like-for-Like, de la parte hotelera (+22,9%) y residencial (+23,6%) en comparación con 2022. La variación de las rentas brutas es positiva en todas las tipologías, salvo en Retail, debido a la venta de activos no estratégicos.

De media, la cartera de activos en explotación presentó una ocupación del 83% en el primer semestre de 2023, lo que supone un ligero descenso del 2,5% respecto al primer trimestre de 2023 debido, principalmente, a la salida de una firma de abogados del edificio de oficinas Obenque, en Madrid; y a la desinversión del inmueble San Onofre. No obstante, el periodo medio de los contratos de alquiler ha crecido significativamente hasta los 6,8 años debido a los periodos de obligado cumplimiento de los nuevos contratos de arrendamiento.

En términos financieros, la SOCIMI ha alcanzado en el primer semestre de 2023 un fondo de operaciones (FFO por sus siglas en inglés) de 1,4 millones de euros. Una cifra inferior a la del mismo periodo del año pasado debido a la subida de tipos de interés. El EBITDA contable ha sido positivo, de 8,2 millones de euros, con un ligero retroceso con respecto a 2022. A su vez, el resultado de este periodo ha sido de -10,4 millones de euros, debido al efecto de valoración del experto independiente. En términos de valoración, se ha producido un ajuste en términos comparables de un 1,60%, provocado por la subida de las tasas de rentabilidad del valorador externo por la subida de los tipos de interés, que sumado a los cerca de 40 millones de euros de ventas del periodo han provocado un ajuste contable en signo negativo.

Además, la deuda financiera neta se ha situado en 258 millones de euros al cierre de junio de 2023, hasta finalizar con una ratio *Loan to Value* del 37,6%, bajando 200 puntos



básicos desde el final del periodo 2022

### **Rotación de activos no estratégicos y generación de valor al accionista**

SILICIUS ha iniciado durante el primer semestre de 2023 la ejecución de un plan estratégico de rotación de activos y generación de valor al accionista, que se basa en la venta de activos por encima de valoración y amortización de endeudamiento de mayor coste financiero. Esta iniciativa se ha materializado hasta junio en la venta de tres activos —por un importe de 39,1 millones de euros— y el compromiso de venta de otro adicional (cuatro en total), a través de transacciones que superan en un 5,5% la última valoración RICS de los inmuebles.

Gracias a estas operaciones han permitido amortizar la deuda hipotecaria asociada a dichos activos y a reducir el ratio LTV hasta el 37,6%.

Durante este periodo, no se han producido nuevas adquisiciones. Así, SILICIUS finaliza este primer semestre del año con un Gross Asset Value (GAV) de 662,6 millones de euros. En términos de *Like-for-Like*, el GAV ha disminuido un 1,7% con respecto al año anterior, motivado por la subida de las *Exit Yields* y tasas de rentabilidad por la subida de tipos de interés.

Concretamente, a fecha de 30 junio de 2023, la compañía contaba con una cartera formada por 39 activos que, en su base de valor, se distribuyen de la siguiente manera: 33% hoteles, 24% centros comerciales, 17% oficinas, 16% oficinas, 9% residencial y 1% logístico. Del conjunto de todos ellos, el 45% de los activos que conforman el GAV provenían de inmuebles ubicados en Madrid.

Posteriormente al cierre del periodo, SILICIUS ha formalizado en julio de 2023 la venta del 100% de sus participaciones sociales en Atalaya Superficies Comerciales, compañía especializada en la promoción y gestión de parques comerciales, con dos activos en Salamanca y Pamplona. Su participación hasta el 31 de junio de 2023 era del 21,87%. El precio de venta ha sido 3,88 millones de euros, igual a NAV, que supone un beneficio bruto de un 29% desde su entrada en 2019.

#### **Sobre SILICIUS**

SILICIUS es la SOCIMI de MAZABI especializada en la compra y gestión activa de activos en rentabilidad que generen rentas estables a largo plazo para sus inversores. La compañía cotiza en el BME Growth desde septiembre de 2021 y



se rige por los siguientes principios de negocio: inversiones conservadoras a largo plazo, liquidez de los activos, pago de cupón anual y bajo endeudamiento.

SILICIUS está ejecutando un plan de crecimiento mediante aportaciones dinerarias y no dinerarias, así como operaciones corporativas de escalabilidad de tipologías de inversiones, con un "pipeline" de varios proyectos en análisis para llegar a la cifra objetivo de 1.000 millones de euros a medio plazo.

**Contacto para prensa**

**ATREVIA**

Patricia Cobo / [pcobo@atrevia.com](mailto:pcobo@atrevia.com) / 659 73 61 24

Carlos C. Ungría / [cungria@atrevia.com](mailto:cungria@atrevia.com) / 672 44 70 65

**6M23**

# **PRESENTACIÓN DE RESULTADOS**



**silicius**

**SOCIMI**



# Disclaimer

## Important notice



By accepting this presentation and/or by attending this presentation, you will be taken to have represented, warranted and undertaken that you have read and agree to comply with the contents of this disclaimer. The information contained in this presentation (“Presentation”) has been prepared by SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (the “Company”) and has not been independently verified and will not be updated. No representation, warranty or undertaking, express or implied, is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information or opinions contained herein and nothing in this Presentation is, or shall be relied upon as, a promise or representation. None of the Company nor any of its employees, officers, directors, advisers, representatives, agents or affiliates shall have any liability whatsoever (in negligence or otherwise, whether direct or indirect, in contract, tort or otherwise) for any loss howsoever arising from any use of this Presentation or its contents or otherwise arising in connection with this Presentation.

This Presentation is for information purposes only and is incomplete without reference to, and should be viewed solely in conjunction with, the Company’s publicly available information and, if applicable, the oral briefing provided by the Company. The information and opinions in this presentation are provided as at the date hereof and subject to change without notice. It is not the intention to provide, and you may not rely on these materials as providing, a complete or comprehensive analysis of the Company’s financial or trading position or prospects.

This Presentation does not constitute investment, legal, accounting, regulatory, taxation or other advice and does not take into account your investment objectives or legal, accounting, regulatory, taxation or financial situation or particular needs. You are solely responsible for forming your own opinions and conclusions on such matters and for making your own independent assessment of the Company. You are solely responsible for seeking independent professional advice in relation to the Company. No responsibility or liability is accepted by any person for any of the information or for any action taken by you or any of your officers, employees, agents or associates on the basis of such information.

This Presentation could contain financial information regarding the businesses and assets of the Company. Such financial information may not have been audited, reviewed or verified by any independent accounting firm. The inclusion of such financial information in this Presentation or any related presentation should not be regarded as a representation or warranty by the Company, its affiliates, advisors or representatives or any other person as to the accuracy or completeness of such information’s portrayal of the financial condition or results of operations by the Company and should not be relied upon when making an investment decision.

Certain financial and statistical information in this document has been subject to rounding off adjustments. Accordingly, the sum of certain data may not conform to the expressed total. Certain statements in this Presentation may be forward-looking. By their nature, forward-looking statements involve a number of risks, uncertainties and assumptions which could cause actual results or events to differ materially from those expressed or implied by the forward-looking statements. These include, among other factors, changing economic, business or other market conditions, changing political conditions and the prospects for growth anticipated by the Company’s management. These and other factors could adversely affect the outcome and financial effects of the plans and events described herein. Any forward-looking statements contained in this Presentation and based upon past trends or activities should not be taken as a representation that such trends or activities will continue in the future. The Company does not undertake any obligation to update or revise any forward-looking statements, whether as a result of new information, future events or otherwise.

The market and industry data and forecasts that may be included in this Presentation were obtained from internal surveys, estimates, experts and studies, where appropriate as well as external market research, publicly available information and industry publications. The Company, its affiliates, directors, officers, advisers and employees have not independently verified the accuracy of any such market and industry data and forecasts and make no representations or warranties in relation thereto. Such data and forecasts are included herein for information purposes only. Accordingly, undue reliance should not be placed on any of the industry or market data contained in this Presentation.

The distribution of this Presentation in other jurisdictions may be restricted by law and persons into whose possession this presentation comes should inform themselves about and observe any such restrictions.

NEITHER THIS DOCUMENT NOR ANY OF THE INFORMATION CONTAINED HEREIN CONSTITUTES AN OFFER OF PURCHASE, SALE OR EXCHANGE, NOR A REQUEST FOR AN OFFER OF PURCHASE, SALE OR EXCHANGE OF SECURITIES, OR ANY ADVICE OR RECOMMENDATION WITH RESPECT TO SUCH SECURITIES.

---

**Juan Antonio Gutiérrez**  
CEO  
+34 902 222 000  
[jagutierrez@mazabi.com](mailto:jagutierrez@mazabi.com)

**Juan Diaz de Bustamante**  
Managing Director  
+34 660 543 562  
[jdbustamante@socimisilicius.com](mailto:jdbustamante@socimisilicius.com)

**SILICIUS REAL ESTATE**  
Velázquez, 123 – 6º  
28006 Madrid (Madrid)  
Tel: (+34) 902 222 000

# Carta al Accionista



- En los primeros 6 meses del año, se ha **comenzado a ejecutar el Plan Estratégico de rotación de activos y generación de valor al accionista** que se basa en la **venta de activos por encima de valoración y amortización de endeudamiento de mayor coste financiero**.
- Durante el periodo **6M23 se ha procedido a la venta de 3 activos y a la firma del compromiso de venta de otro más**.
  - El importe total de las transacciones supone un **5,5% superior a la última valoración RICS de los inmuebles**.
  - Estas ventas han provocado asimismo la **amortización de la deuda hipotecaria asociada a ambos activos y bajada del ratio LTV hasta 37.6%**.
- **Aun con los 3 activos vendidos del periodo en términos absolutos desde la Renta Bruta a la Renta Neta permanecen casi sin cambios respecto a 6M23** esto ha sido **provocado por un incremento en términos de “Like-for-Like” por encima de la inflación**.
- **Crecimiento de las Rentas Brutas de un 8,0% y de las Rentas Netas un 9,7% en términos de “Like-for-Like”** gracias a los **escalados de la renta de los contratos ya firmados, las actualizaciones de las rentas con el IPC y la nueva comercialización**.
- A cierre de **6M23 la renta bruta ha sido de 14,8 millones de euros y la renta neta 12,1 millones de euros (prácticamente igual que el 6M22)**.
- Al cierre de junio, el **valor bruto de sus activos (Gross Asset Value, GAV,) es de 662,6 millones de euros**.
  - En términos “Like-for-Like” se ha producido un **ajuste de un 1,7% motivado por la subida de las Exit Yields en 17 pbs**.
- Aun con la **firma de 33 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie bruta alquilable de algo más de 14.000m<sup>2</sup>**, se ha producido una ligera bajada de la **ocupación de inmuebles en explotación de -2.5% en el periodo debido a la salida de Arriaga Asociados en Obenque y la desinversión del inmueble San Onofre**.
  - **Mejora del Periodo medio de vigencia de contratos** de alquiler ponderado por la renta bruta **hasta los 6,8 años** debido a los periodos de obligado cumplimiento de los nuevos contratos de arrendamiento
- **Ligero descenso del EBITDA hasta los 8,2 millones de € (-10.1% respecto al 6M22) con descenso del FFO hasta los 1,4 millones de € (-82.4% respecto al 3M22)**, debido al incremento del coste financiero.
- **Descenso del resultado por acción** hasta los **-0,33€/acc (-151.3% respecto a 6M22)** por efecto de **menor valoración de la cartera por el experto independiente**.
- Por su parte, la deuda financiera neta se ha situado en **247 millones de euros**. El **tipo de interés medio se ha incrementado hasta un 6.14%** debido a la estructura de financiación actual con gran parte del endeudamiento a tipo variable sobre el Euribor.



# Contenido

Resumen Ejecutivo

6M23 Resultados Financieros

Evolución del Negocio

Negocio por segmentos

Valoración de la cartera y endeudamiento

Creación de valor

Evolución Bursátil

Estados Financieros Consolidados

Hechos posteriores





## RESUMEN EJECUTIVO

“HIGHLIGHTS”

Principales KPI's 6M23

# "HIGHLIGHTS"

## RESULTADOS FINANCIEROS

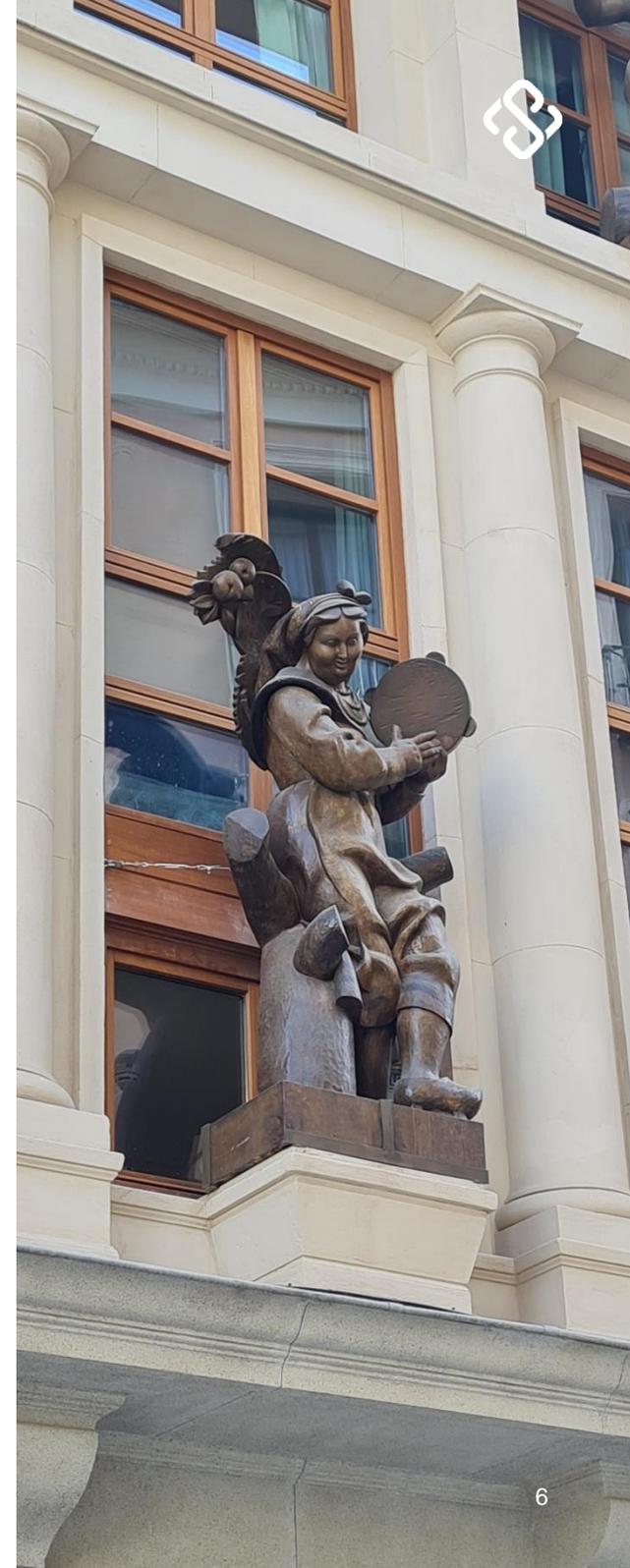
- GAV de 663 millones de € a 30/06/23 (-1.7% "Like-for-Like" vs. 31/12/22).
- Rentas Brutas de 14,8 millones de € y Renta Neta de 12,1 millones de €.
- Ligero descenso del EBITDA hasta los 8,2 millones de € (-10.1% respecto a 6M22).
- LTV Neto de 37.6% (-5% respecto a FY22) con tipo de interés medio de 6.14% y plazo medio de vencimiento de 7 años.

## EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

- Incremento en términos "Like-for-Like" de las Rentas Brutas de un 8,0% y de las Rentas Netas un 9,7%, gracias a los escalados de la renta de los contratos ya firmados, las actualizaciones de las rentas con el IPC y la nueva comercialización.
- Ligera bajada de la ocupación de activos en explotación (2.5%) motivado por las desinversiones y la salida un arrendatario en el segmento oficinas.
- Intensidad de firma de 33 nuevos contratos de arrendamiento en el portfolio.

## CREACIÓN DE VALOR

- Se han producido cuatro desinversiones en el periodo dentro del plan estratégico de rotación de activos y generación de valor al accionista.
- El importe total de las transacciones supone un +5,5% superior a la última valoración RICS de los inmuebles.



# EVOLUCIÓN PRINCIPALES “KPI’s” 6M23



**OPERACIONAL**



**39**  
INMUEBLES

**356.342**  
M<sup>2</sup> SBA

**83%**  
Ocupación <sup>(1)</sup>

**6,8 años**  
WAULT<sup>(2)</sup>



**FINANCIERO**



**14,8M€**  
Rentas  
Brutas <sup>(3)</sup>

**12,1M€**  
Rentas Netas

**8,2M€**  
EBITDA  
Contable

**(10,4M€)**  
Resultado  
consolidado  
IFRS



**CORPORATIVO**



**663M€**  
GAV <sup>(4)</sup>

**247M€**  
Deuda Neta  
7 años de  
vencimiento  
medio

**37.6%**  
LTV

**6.1%**  
Tipo de interés  
medio

(1) Ocupación media de los activos en explotación. Ocupación del total del portfolio de un 68% teniendo en cuenta los activos en proceso de rehabilitación (Rivas Ed. A, C y D y Atocha).

(2) Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta del primer semestre de 2023 de cada contrato de alquiler.

(3) Rentas Brutas, sin incluir repercusiones de gastos a los arrendatarios y sin descontar las bonificaciones e incentivos otorgados a los arrendatarios. El cálculo se realiza activo a activo, y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

(4) GAV = Valoración RICS de Savills a 30/06/23 aplicado a proporción en base al porcentaje de propiedad de Silicius sobre los activos. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros



## 6M23 Resultados Financieros

Evolución financiera consolidada

Evolución de Rentas Brutas



# 6M23 Resultados Financieros

## Evolución financiera consolidada



- **Aun con los 3 activos vendidos del periodo, en términos absolutos, desde la Renta Bruta a la Renta Neta permanecen casi sin cambios, esto ha sido provocado por un incremento en términos “Like-for-Like” de las Rentas Brutas de un 8,0% y de las Rentas Netas un 9,7%, gracias a los escalados de la renta de los contratos ya firmados, las actualizaciones de las rentas con el IPC y la nueva comercialización.**
- **Descenso del resultado por acción hasta los -0,33€/acc (-151.3% respecto a 6M22) por efecto de por la menor valoración de la cartera por el experto independiente.**

(€ millones)	6M23	6M22	Variación
Rentas Brutas	14,8	14,8	0.0%
Rentas Brutas después de incentivos <sup>(1)</sup>	14,2	14,2	(0.1%)
Rentas Netas	12,1	12,1	0.2%
EBITDA Contable <sup>(2)</sup>	8,2	9,1	(10.1%)
FFO <sup>(3)</sup>	1,4	7,9	(82.4%)
Resultado Neto (IFRS)	(10,4)	20,2	(151.3%)
<b>(€ por acción) <sup>(4)</sup></b>			
FFO	0,04	0,26	(82.4%)
EPS	(0,33)	0,65	(151.3%)

<sup>(1)</sup> Rentas Brutas, sin incluir repercusiones de gastos a los arrendatarios y sin descontar las bonificaciones e incentivos otorgados a los arrendatarios. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

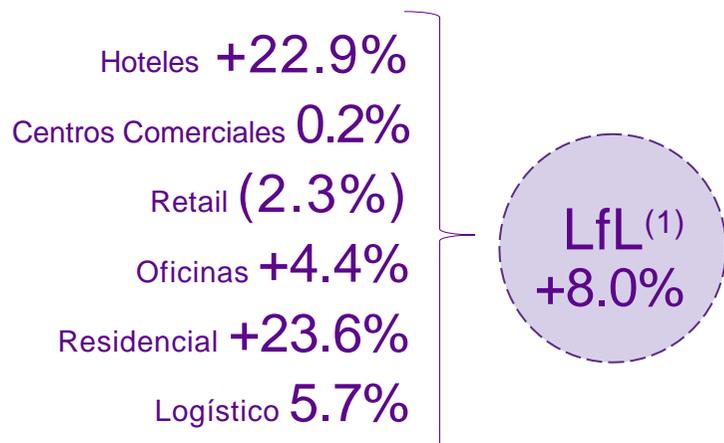
<sup>(2)</sup> El EBITDA contable se calcula como el resultado neto operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

<sup>(3)</sup> FFO equivale a EBITDA contable menos pagos de intereses netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias por puesta en equivalencia.

<sup>(4)</sup> Dato 6M23 reconciliado entre nº de acciones actuales post reducción para mejor comparativa.

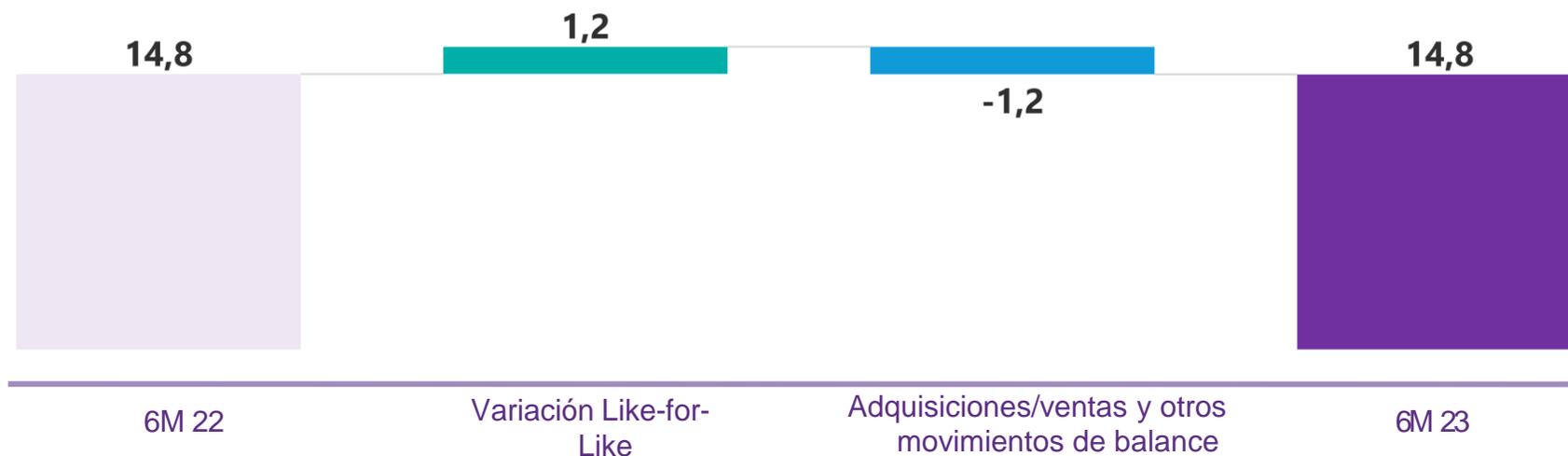
# 6M23 Resultados Financieros

## Evolución de Rentas Brutas



- **Crecimiento LfL positivo en todas las tipologías salvo Retail.**
- **Crecimiento significativo en Hotelero** motivado por el incremento de rentas escalado de los contratos y nuevas comercializaciones.
- **Residencial incremento sustancial** por comercialización activa con estabilización de rentas a largo plazo.

(€ millones)



<sup>(1)</sup> Rentas Like-for-Like (Renta LfL) Importe de las rentas brutas comparables entre dos periodos. Se calculan activo por activo excluyendo de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, así como otros ajustes atípicos como indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.



## **Evolución del Negocio**

Distribución del portfolio

Desglose de rentas brutas

Ocupación y WAULT

6M23 Actividad de alquileres

Diversificación de Arrendatarios

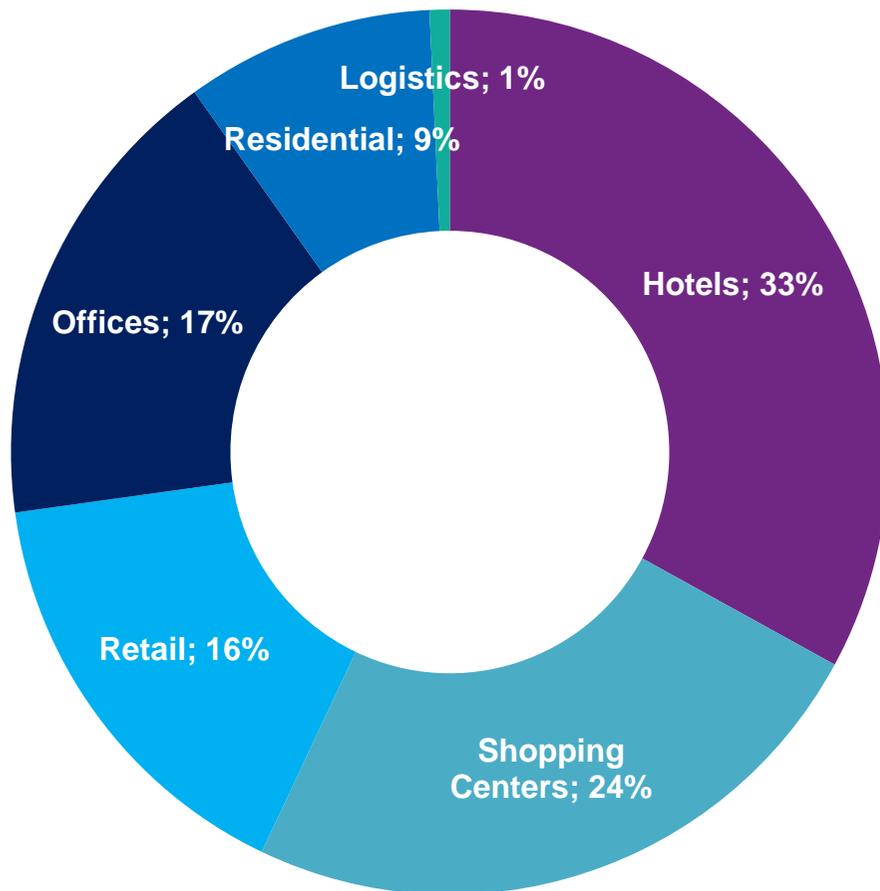
# Evolución del Negocio

## Distribución del portfolio

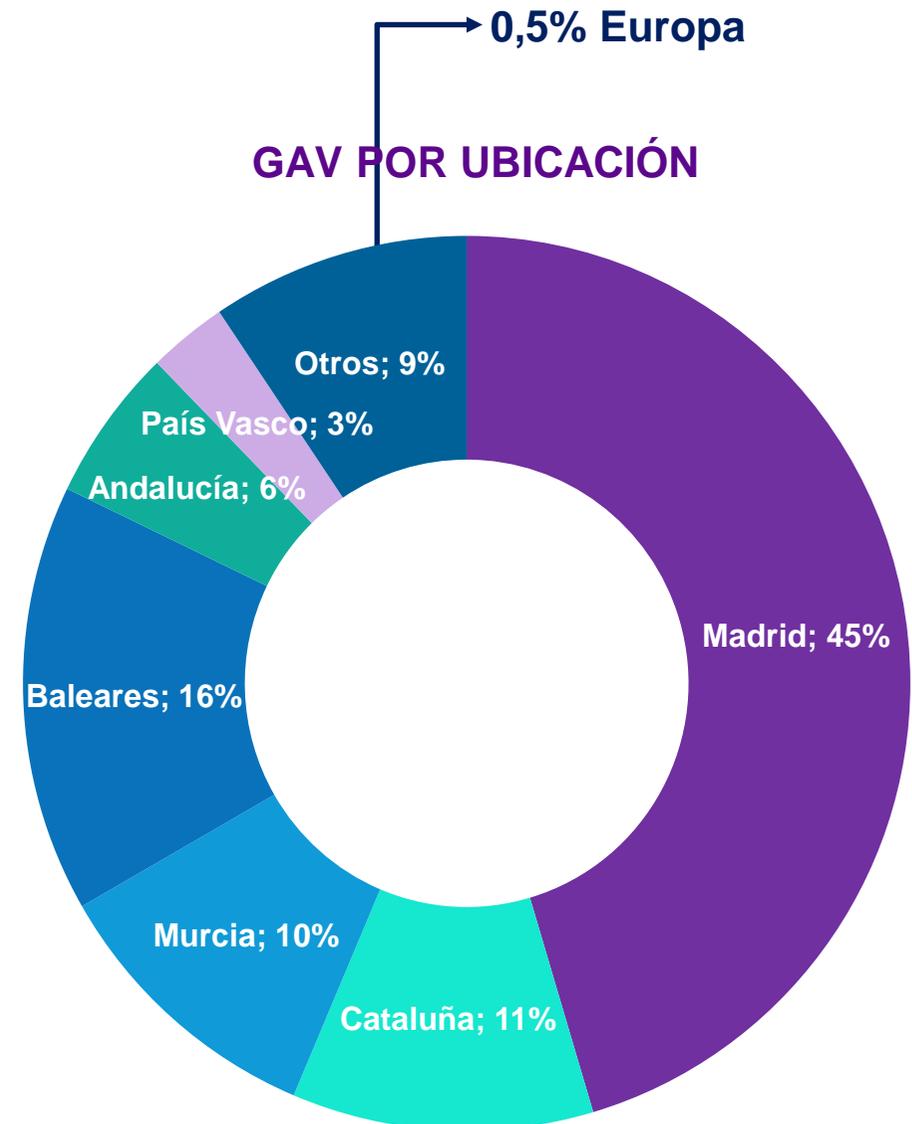


- Se mantiene la diversificación por tipologías marcada en la estrategia.
- 45% del GAV total proviene de inmuebles ubicados en Madrid.

### GAV POR TIPO DE ACTIVO



### GAV POR UBICACIÓN



# Evolución del Negocio

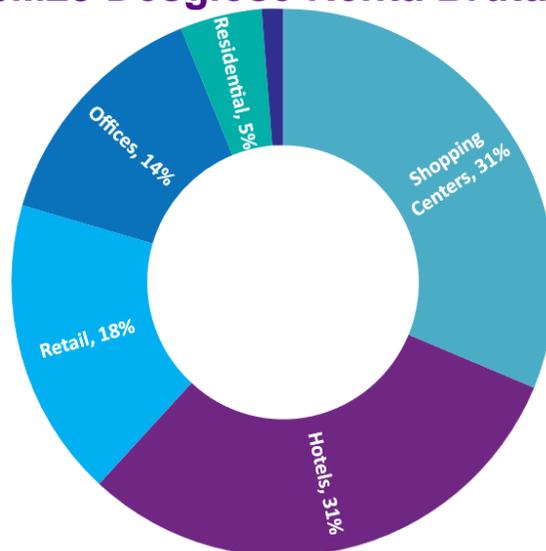
## Desglose renta brutas <sup>(1)</sup>



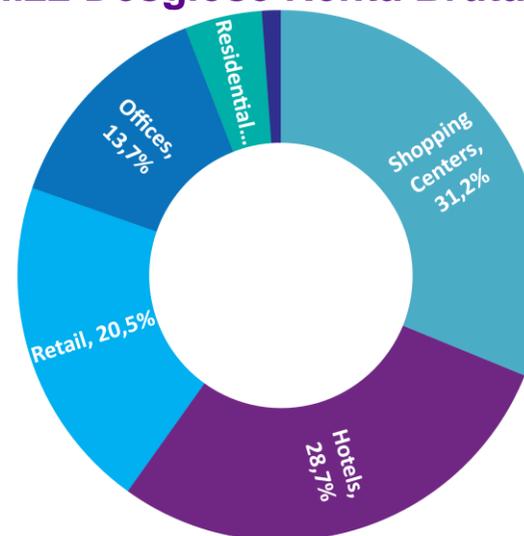
- Incremento de rentas brutas en todas las categorías, salvo Retail, aun con los 3 activos vendidos en el periodo.
- Mejora de la diversificación en rentas gracias al crecimiento de rentas de la parte hotelera y oficinas.

(€ miles)	6M23	6M22	Variación
<b>Hoteles</b>	4.520	4.247	6.4%
<b>Centros Comerciales</b>	4.623	4.612	0.2%
<b>Retail</b>	2.619	3.030	(13.6%)
<b>Oficinas</b>	2.124	2.034	4.4%
<b>Residencial</b>	721	701	2.9%
<b>Logístico</b>	182	172	5.7%

6M23 Desglose Renta Bruta



6M22 Desglose Renta Bruta



<sup>(1)</sup> Rentas Brutas, sin incluir repercusiones de gastos a los arrendatarios y sin descontar las bonificaciones e incentivos otorgados a los arrendatarios vinculados a COVID. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

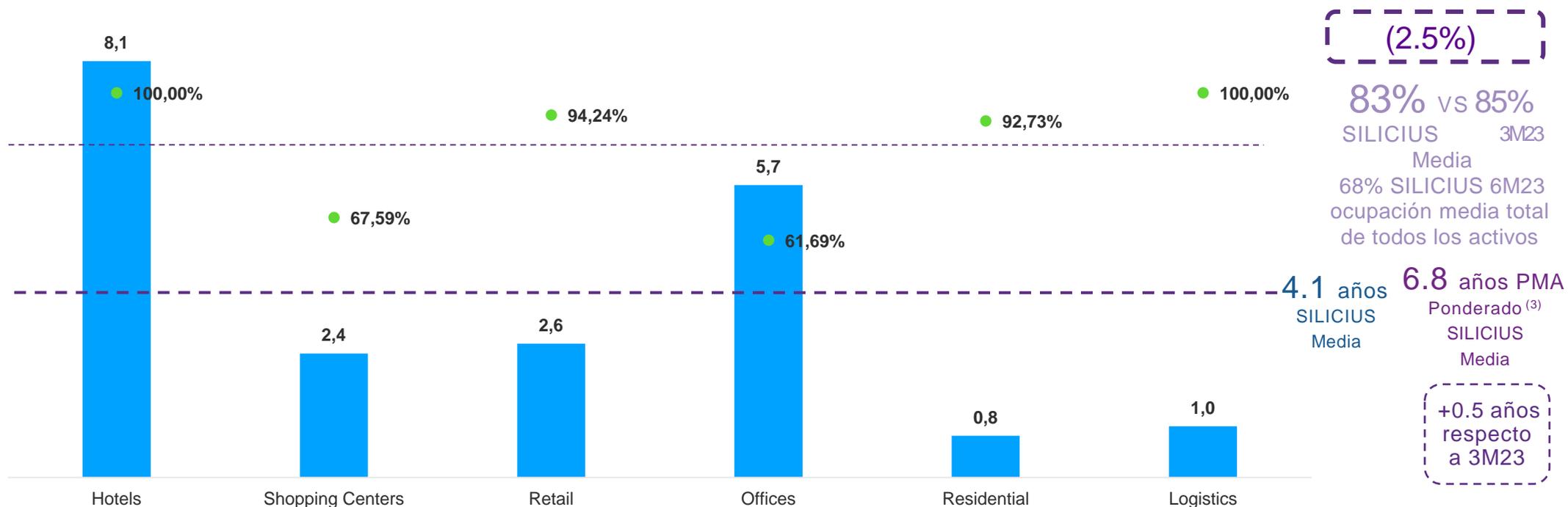
# Evolución del Negocio

## Ocupación y WAULT <sup>(1)</sup>



- **Ligera bajada de la ocupación de inmuebles en explotación -2.5%** respecto al 3M23 provocado por el segmento oficinas por la salida de Arriaga Asociados en Obenque.
- **Incremento de ocupación en la tipología Residencial gracias a la comercialización de Los Madrazo 10** tras finalización obra.
- **Mejora del PMA en 0,5 años** respecto a 3M23 por la firma de nuevos contratos de arrendamiento con periodos de obligado cumplimiento.

## OCUPACIÓN (%) <sup>(1)</sup> Y PERIODO MEDIO DE ARRENDAMIENTO “WAULT” (años) <sup>(2)</sup> POR TIPOLOGÍA



<sup>(1)</sup> Ocupación calculada en base a la superficie alquilada sobre la superficie bruta alquilable total de los activos en explotación (queda fuera de este cálculo la superficie alquilable de los activos en rehabilitación (Rivas Ed A, C y D y Atocha).

<sup>(2)</sup> Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler.

<sup>(3)</sup> Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler ponderado por la renta bruta del primer semestre de 2023 de cada contrato de alquiler.

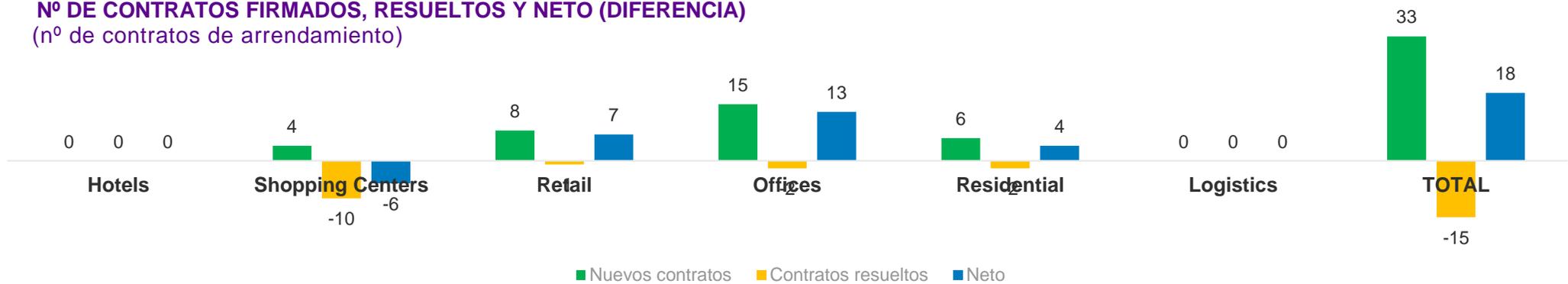
# Evolución del Negocio

## 6M23 Actividad de alquileres



- La primera parte del año ha sido intensa a nivel comercial ralentizándose poco a poco según avanzaba la llegada del verano.
- 33 nuevos contratos de arrendamiento relevantes que cumplen con el plan de negocio aprobado con una superficie contratada de 14.411 m<sup>2</sup>.

**Nº DE CONTRATOS FIRMADOS, RESUELTOS Y NETO (DIFERENCIA)**  
(nº de contratos de arrendamiento)



### OPERACIONES DE ALQUILER MÁS RELEVANTES

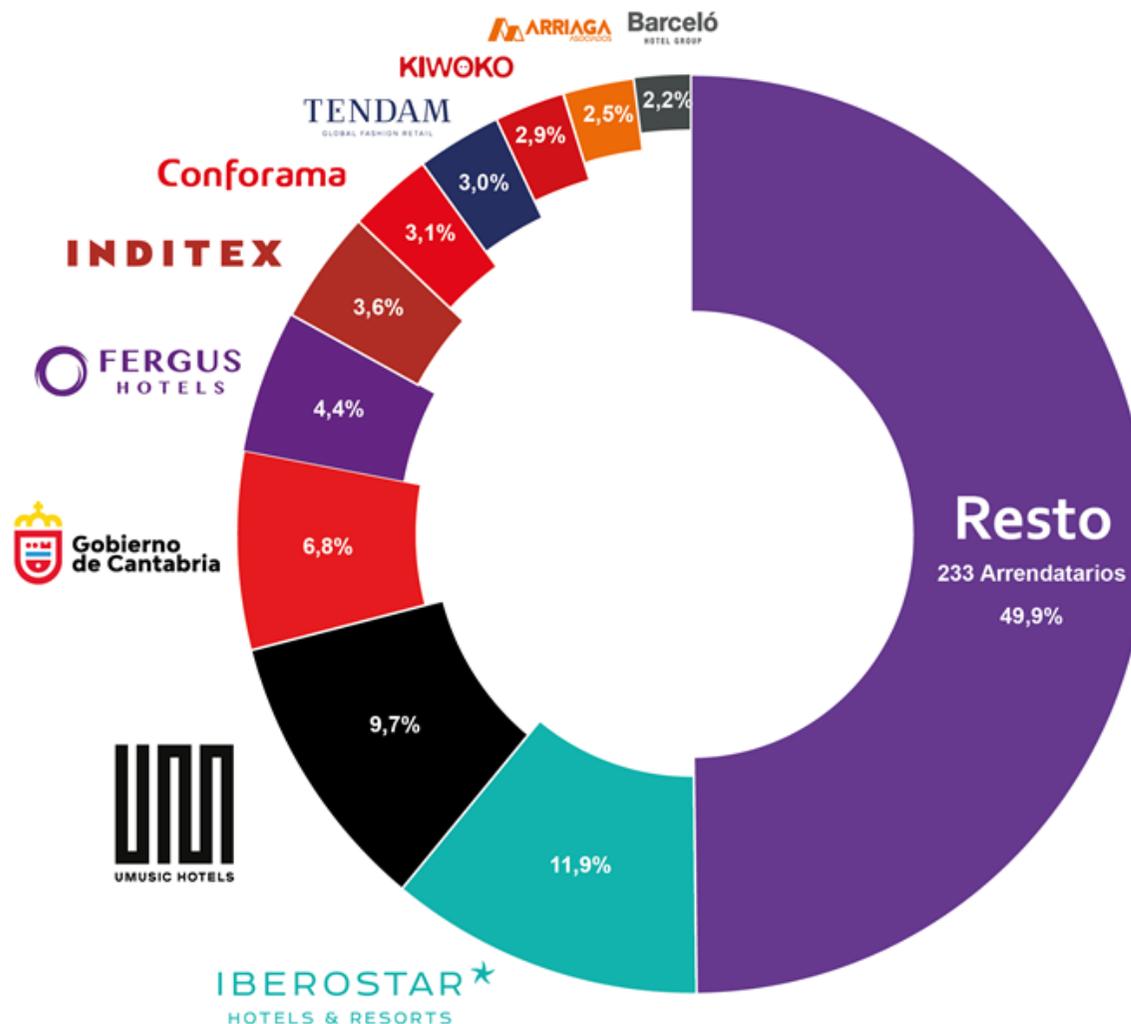
    <p>CC Thader</p>	  <p>Velázquez 123</p>	  <p>Las Matas</p>
  <p>Los Madrazo</p>	   <p>Atocha</p>	   <p>Square Garden - Rivas</p>

# Evolución del Negocio

## Diversificación de Arrendatarios



- A cierre del primer semestre 2023, el arrendatario más relevante en términos de ingresos por arrendamiento es Iberostar cadena hotelera de primer nivel seguido por Umusic Hotels.
- Diversificación del resto con arrendatarios de referencia en el mercado.





## Negocio por segmentos

Hotelero

Centros Comerciales

Retail

Residencial

Oficinas y Logístico

# Negocio por segmentos

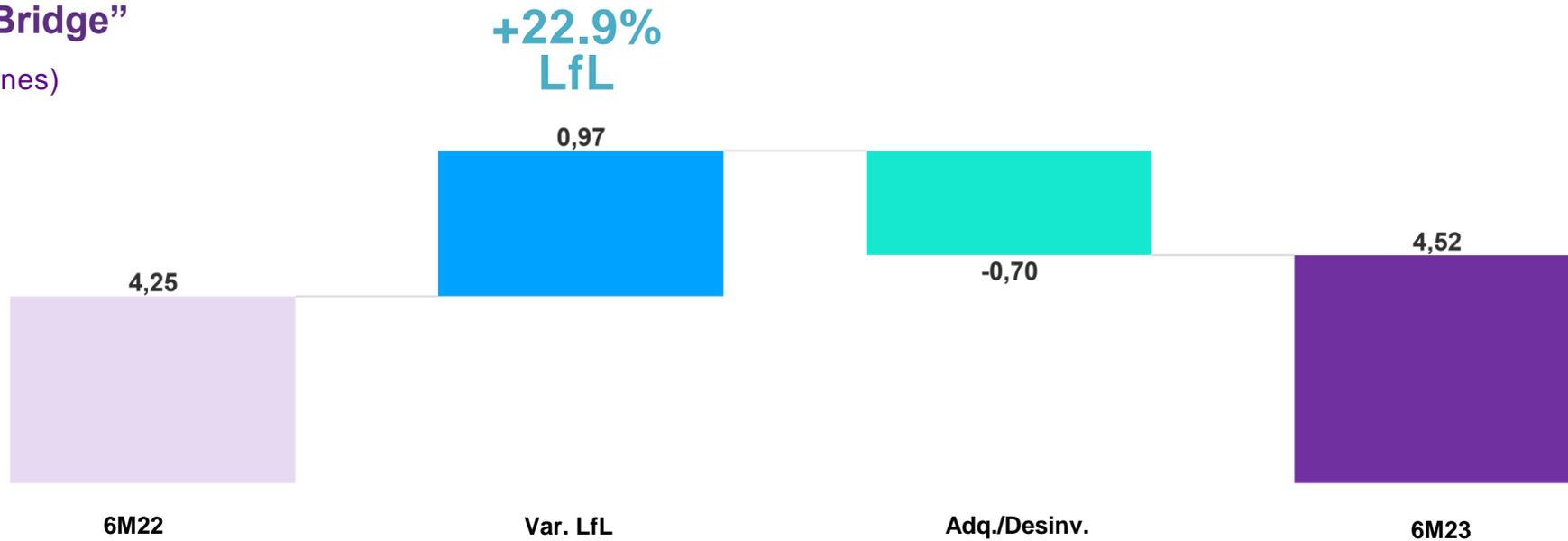
## Hotelero



- Incremento significativo de rentas por actualizaciones de renta, nueva comercialización y escalados de los contratos de alquiler.
- Ocupación plena de la cartera hotelera con operadores líderes en el sector.

### GRI "Bridge"

(€ millones)



100% Ocupación

10.1 años PMA<sup>(1)</sup>

(1) Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta del primer semestre de 2023 de cada contrato de alquiler. 18

# Negocio por segmentos

## Centros Comerciales



- Ligeramente incremento de la renta en términos LfL motivado por la generación de rentas de los contratos firmados en el último trimestre 2022.

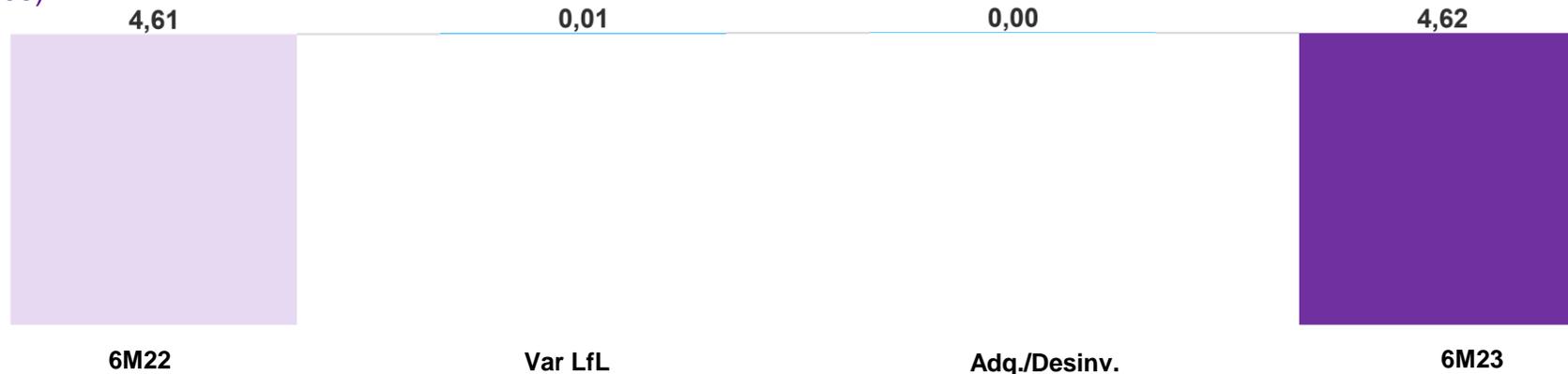
- PMA<sup>(1)</sup> de 2.5 años.

68% Ocupación  
2.5 años PMA<sup>(1)</sup>

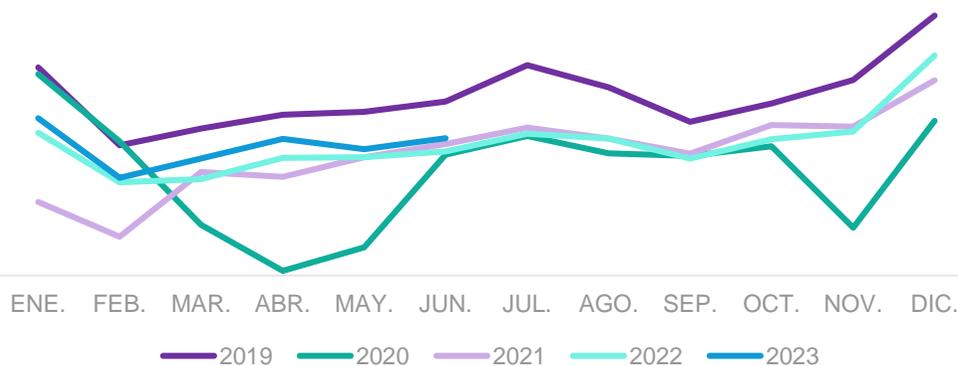
### GRI "Bridge"

(€ millones)

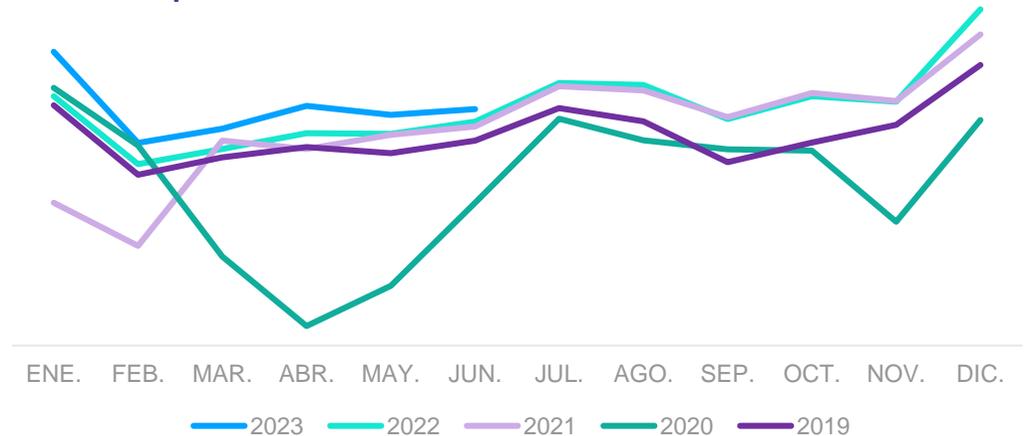
+0.2%  
LfL



Ventas Acumuladas <sup>(2)</sup>: +11.5% respecto a 6M22, +36.8% respecto a 6M21, (21.0%) respecto a 6M19



Afluencias Acumuladas: +11,3% respecto a 6M22, +32.3% respecto a 6M21, +18.8% respecto a 6M19



(1) Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler.

(2) Ventas declaradas en el primer semestre de cada uno de los años por los arrendatarios que ocupan los locales de los centros comerciales de la cartera

# Negocio por segmentos

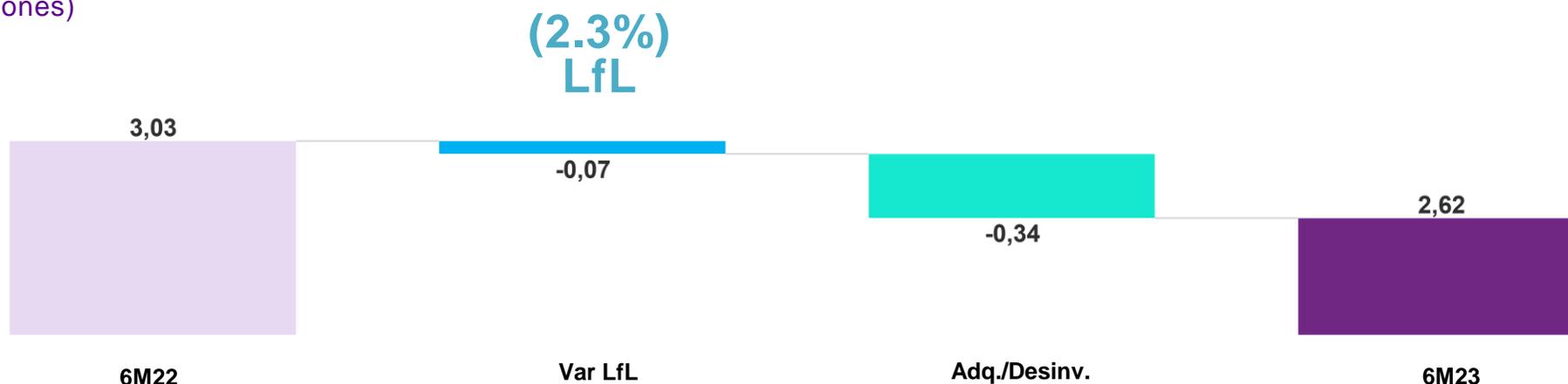
## Retail



- Ligera bajada de la renta bruta en términos LfL por firma de nuevo contrato con cambio en las condiciones de renta.
- Ocupación de un 94% que supone la casi plena ocupación.

## GRI "Bridge"

(€ millones)



94% Ocupación  
2.9 años PMA<sup>(1)</sup>

### OPERACIONES DE ALQUILER MÁS RELEVANTES



(1) Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta del primer semestre de 2023 de cada contrato de alquiler.

# Negocio por segmentos

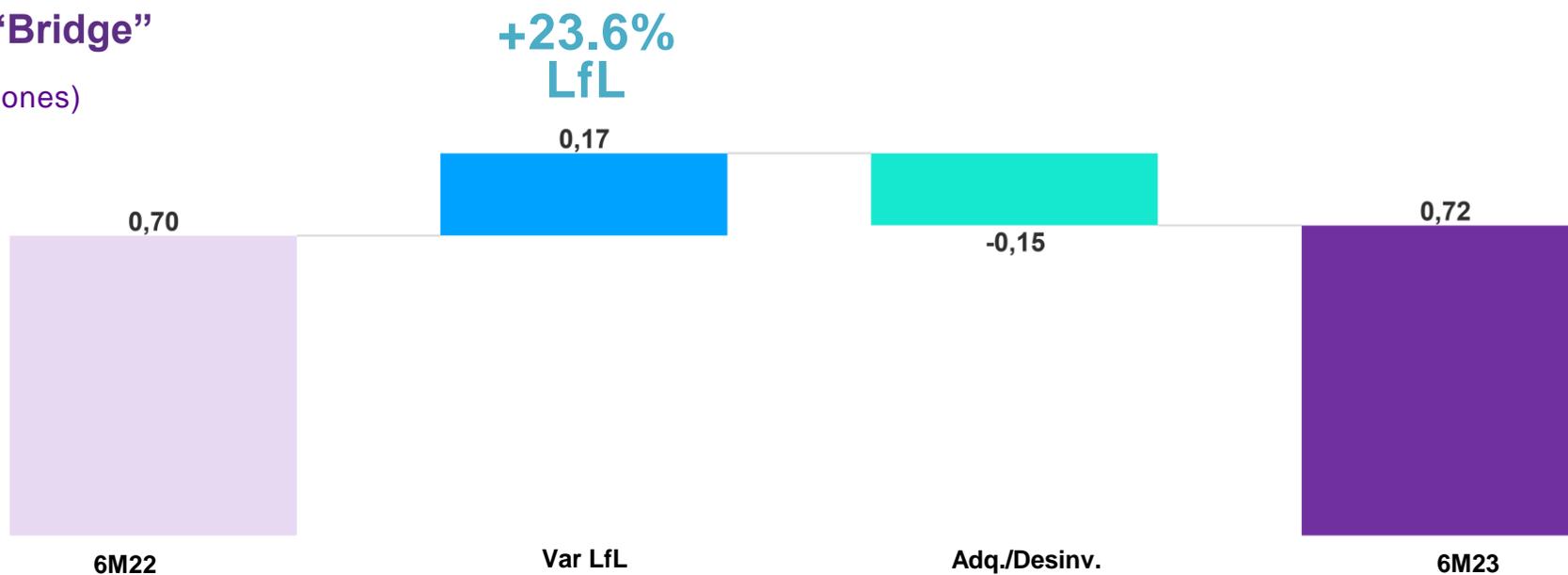
## Residencial



- Incremento significativo de renta y ocupación por alquiler de la totalidad de la Fase II de Los Madrazo (Edificio 10).
- Crecimiento de las rentas por consolidación de los contratos firmados en la Fase I (Madrazo 6 y 8).

## GRI "Bridge"

(€ millones)



93% Ocupación

1.0 años PMA<sup>(1)</sup>

### OPERACIONES DE ALQUILER MÁS RELEVANTES



Los Madrazo



(1) Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta del primer semestre de 2023 de cada contrato de alquiler.

# Negocio por segmentos

## Oficinas y Logístico



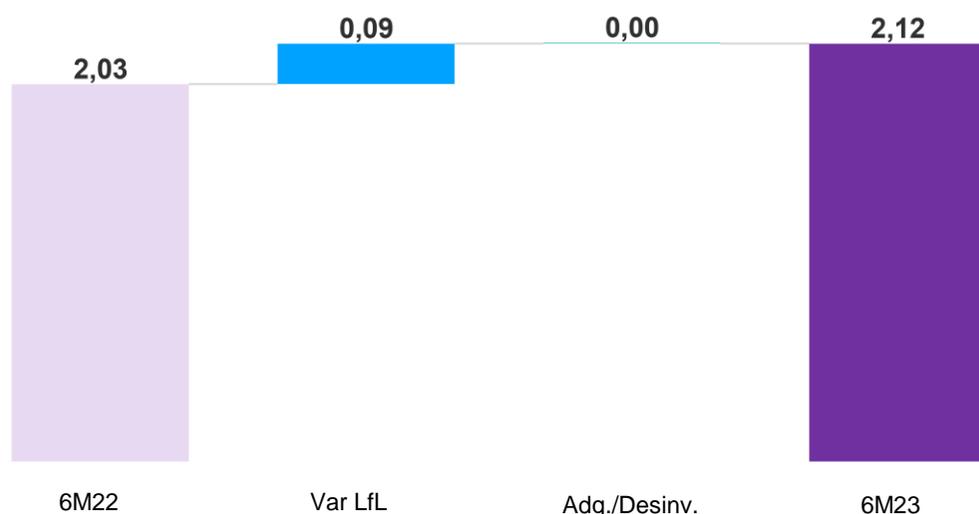
- Logístico con una ocupación del 100% y con crecimiento positivo motivado por la indexación de las rentas.
- Bajada ocupación en oficinas por vencimiento de contrato de Arriaga Asociados.

### OFICINAS

#### GRI "Bridge"

(€ millones)

**+4.4%  
LfL**



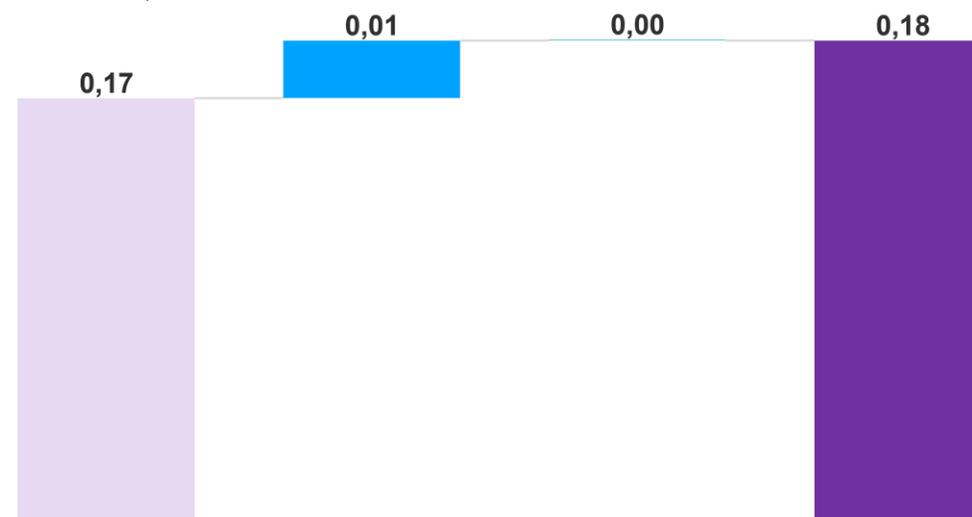
61.7% Ocupación  
11.2 años PMA<sup>(1)</sup>

### LOGÍSTICO

#### GRI "Bridge"

(€ millones)

**+5.7%  
LfL**



100% Ocupación  
1.0 años PMA<sup>(1)</sup>

(1) Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta del primer semestre de 2023 de cada contrato de alquiler.



## Valoración de la cartera y endeudamiento

Evolución del GAV

GAV "Drivers"

Endeudamiento

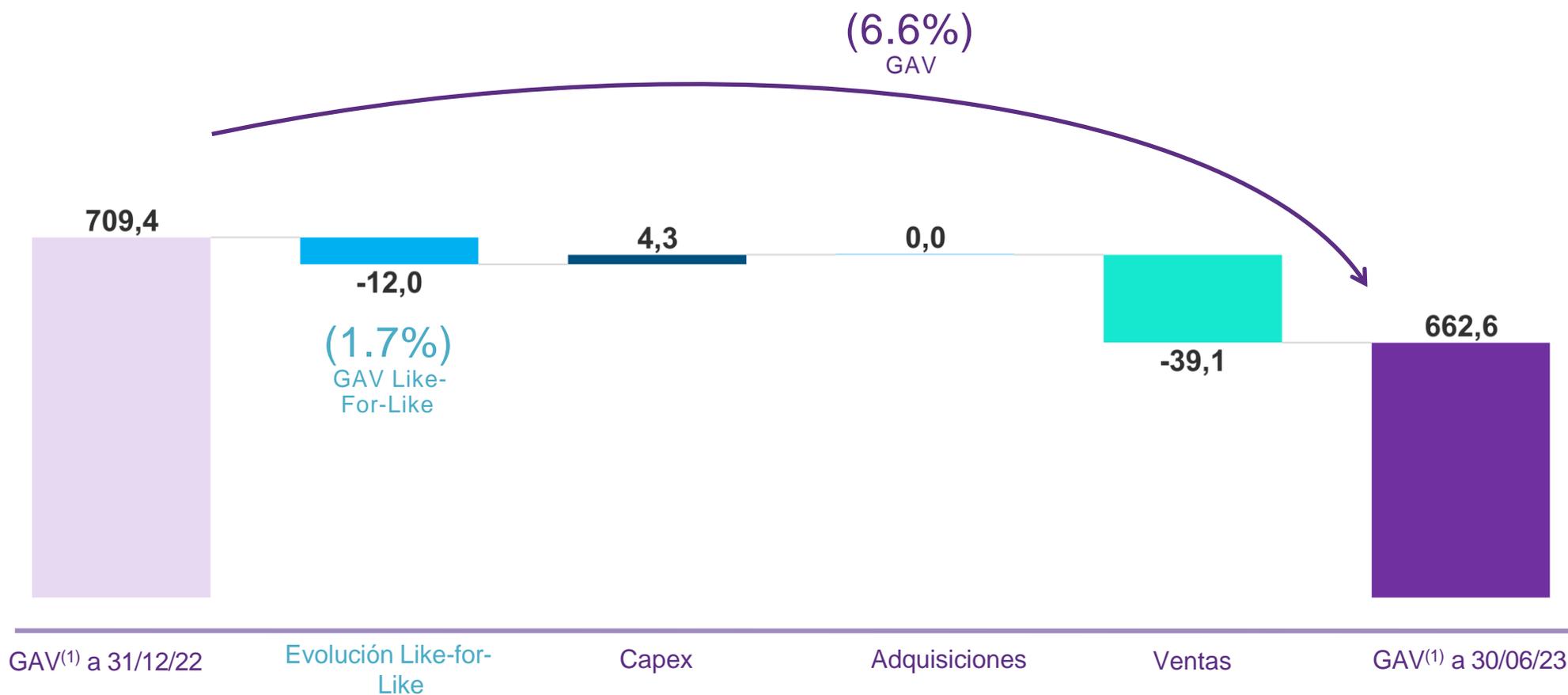
# Valoración de la cartera y endeudamiento

## Evolución del GAV



- Valor total de la cartera de 662,6 millones de euros al final del periodo de 6M23.
- Ventas producidas en el periodo por 39,1 millones de euros.
- En términos LfL, ligera bajada de -1.7% motivado por la subida de las “Exit Yields”

(€ millones)



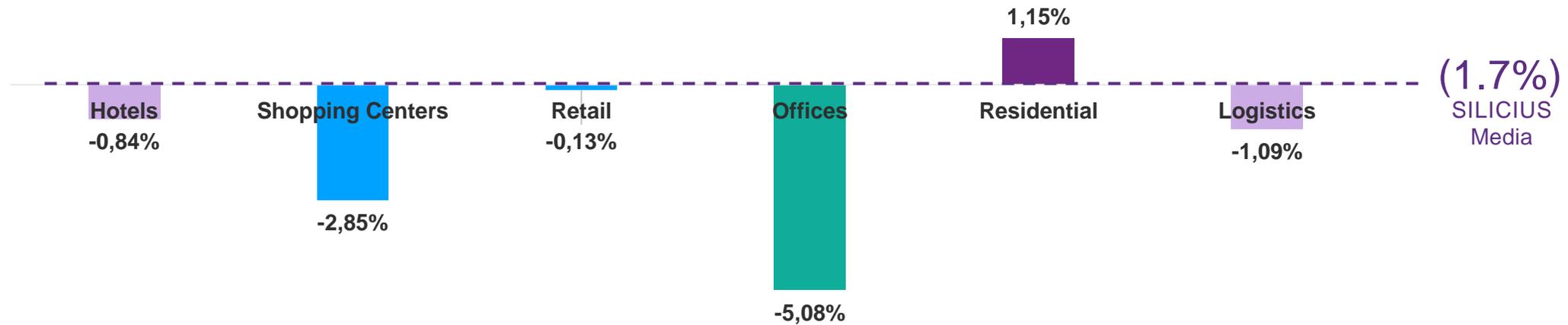
<sup>(1)</sup> GAV = Valoración RICS de Gloval a 31/12/22 y Valoración RICS de Savills Aguirre Newman a 30/06/23 aplicado a proporción en base al porcentaje de propiedad de Silicius sobre los activos. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

# Valoración de la cartera y endeudamiento

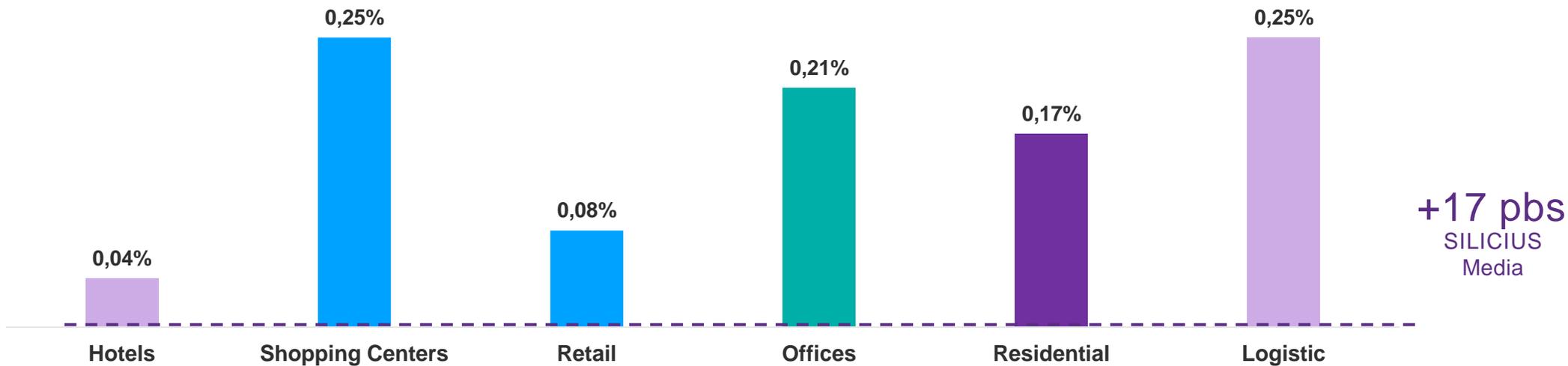
## GAV "Drivers"



### EVOLUCIÓN GAV <sup>(1)</sup> LIKE-FOR-LIKE



### VARIACIÓN "EXIT YIELD"



<sup>(1)</sup> GAV = Valoración RICS de Savills 30/06/22.

# Valoración de la cartera y endeudamiento

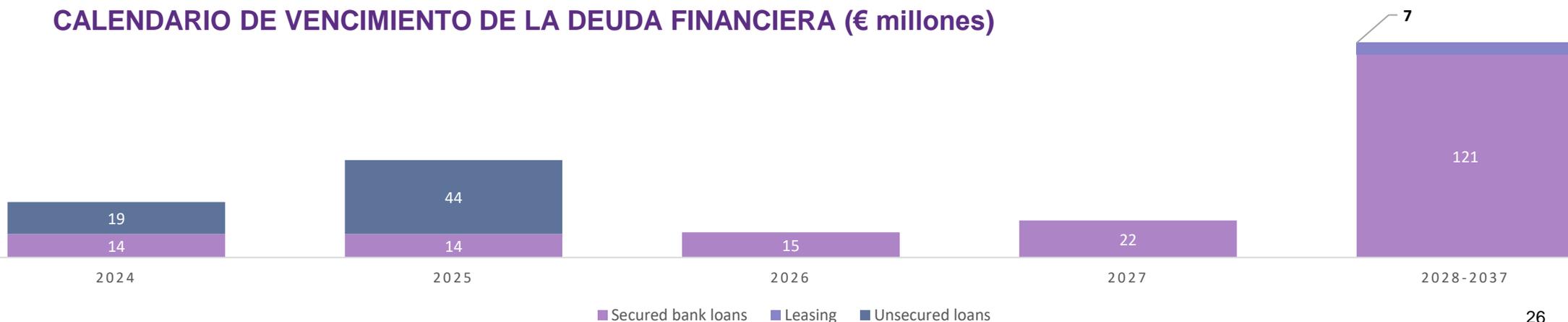
## Endeudamiento



- 3 ventas producidas en el periodo, amortizando la deuda financiera asociada a cada inmueble, así como amortización extraordinaria de endeudamiento con mayor coste financiero bajando el LTV en 200 pbs.

	30/06/23	31/12/22	Variación
Deuda Financiera Bruta	€ 258,4 m	€ 285,3 m	(9.4%)
Caja y Equivalentes	€ 11,0 m	€ 5,7 m	94.8%
Deuda Financiera Neta	€ 247,4 m	€ 279,6 m	(11.5%)
GAV <sup>(1)</sup>	€ 657,3 m	€ 705,8 m	(6.9%)
LTV	37.6%	39.6%	(5.0%)
Tipo de interés medio	6.14%	4.8%	23.3%
Endeudamiento a tipo fijo	24.6%	26.8%	(8.2%)
Vencimiento medio (años)	7	7	0.0%
Deuda sin recurso	9.1%	16.0%	(43.1%)

### CALENDARIO DE VENCIMIENTO DE LA DEUDA FINANCIERA (€ millones)



<sup>(1)</sup> Suma de valoración de los inmuebles así como el valor de las sociedades participadas integradas por el método de puesta en equivalencia



## Creación de Valor

Desinversiones 6M23

Capex

# Creación de Valor

## Desinversiones 6M23



- Se han producido **cuatro desinversiones en el periodo** dentro del **plan estratégico de rotación de activos y generación de valor al accionista**. El importe total de las transacciones supone un **+5,5% superior a la última valoración RICS de los inmuebles**.



Local en San Sebastián (Guipúzcoa)

Fecha de Venta	29/03/23
Precio <sup>(1)</sup>	€ 6.3 m

- Activo no estratégico dentro del plan de rotación de 2023.
- Venta por un importe de 6,3 miles de euros, aproximadamente el valor del GAV.



Local en Parque Comercial de Nassica (Getafe)

Fecha de Venta	29/03/23
Precio <sup>(1)</sup>	€18.4 m

- Activo no estratégico dentro del plan de rotación de 2023.
- Venta por un importe de 18,4 miles de euros, supone un +10,2% respecto al último GAV del activo.

<sup>(1)</sup> Costes de transacción no incluidos.

# Creación de Valor

## Desinversiones 6M23



- Se han producido **cuatro desinversiones en el periodo** dentro del **plan estratégico de rotación de activos y generación de valor al accionista**. El importe total de las transacciones supone un **+5,5% superior a la última valoración RICS de los inmuebles**.



3  
Edificio San Onofre, 5 (Madrid)

Fecha de Venta	20/06/23
----------------	----------

Precio <sup>(1)</sup>	€ 14,5 m
-----------------------	----------

- Activo no estratégico dentro del plan de rotación de 2023.
- Venta por un importe de 14,5 miles de euros, supone un +5,17% respecto al último GAV del activo.



4  
Local en Centro Comercial Parque Oeste (Alcorcón)

Fecha de Venta	27/10/23
----------------	----------

Precio <sup>(1)</sup>	€3,5 m
-----------------------	--------

- Activo no estratégico dentro del plan de rotación de 2023.
- Venta por un importe de 3,5 miles de euros (Arras confirmatorias firmadas con fecha 30/06/23), aproximadamente el valor del GAV.

<sup>(1)</sup> Costes de transacción no incluidos.

# Creación de Valor

## Capex



- Ejecución de Plan de Capex 2023 según el plan previsto.
- Finalización obra Los Madrazo 10, entregado y alquilado en su totalidad.

	Activo	SBA (m <sup>2</sup> )	Capex (€ millones)	% Progreso hasta hoy	Entrega
					
			<b>ENTREGADO Y ALQUILADO</b>		
	Madrazo 10 (Madrid)	2.038	€ 2,8	100%	2T23
					
			<b>ENTREGADO Y ALQUILADO</b>		
	Cala Mandia (Mallorca)	7.437	€ 4,5	100%	2T23
					
			<b>FASE II FINALIZADO Y YA ALQUILADO</b>		
	Hotel Conil (Conil)	7.722	€ 0,5	100%	1T23
					
	Fernández Duró (Zamora)	210	€ 0,2	0%	1T24



# *silicius*

## SOCIMI



### **Evolución Bursátil**

Evolución de la cotización

# Evolución Bursátil

## Evolución de la cotización



- Las acciones de SILICIUS, han cerrado a 30 de junio de 2023 a un precio de 13,80€/acc.
- Con fecha 07/07/23 se efectuó la distribución de dividendo aprobada en Junta de 0,28192570€/acc (Importe bruto unitario).
- El volumen total negociado durante el primer semestre 2023 ha sido de c. 10 miles de €.

### VOLUMEN NEGOCIADO EN € (IZQUIERDA) Y PRECIO EN €/ACC (DERECHA)



**BME Growth**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de BME

	2023 hasta el 21/07
Capital admitido (Miles de Euros)	30.955
Nº de acciones (x 1.000)	30.955
Precio cierre período (euros)	13,6000
Últ. precio período (euros)	13,8000
Precio máx. período (euros)	13,9000
Precio mín. período (euros)	13,8000
Capitalización (Miles de Euros)	420.992
Volumen (miles de acciones)	3.070
Efectivo (miles de euros)	47.973



**mazabi**  
GESTIÓN DE PATRIMONIOS

## Estados Financieros Consolidados

Cuenta de Resultados intermedia Resumida a 30 de junio de 2023

Balance Intermedio Resumido a 30 de junio de 2023

# Estados Financieros Consolidados

Balance Intermedio Resumido a 30 de junio de 2023 (€ miles)

(€) Miles de euros



ACTIVO	30/06/2023	31/12/2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2023	31/12/2022
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Inmovilizado intangible	3.597	3.902	Capital social	30.955	30.955
Inversiones inmobiliarias	657.261	705.840	Ganancias acumuladas y otras reservas	368.902	366.791
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	9.385	8.566	Acciones en patrimonio propias	(219)	(209)
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	1.724	1.678	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A	0	0
Inversiones financieras a largo plazo	4.631	4.353	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	(46.529)	(43.410)
Otros activos financieros	4.631	4.353	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	(8.120)	10.827
Activos por impuesto diferido	1.078	1.078	<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante</b>	<b>344.989</b>	<b>364.954</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>677.676</b>	<b>725.417</b>	Participaciones no dominantes	3.134	2.984
			<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>348.123</b>	<b>367.938</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Anticipos a proveedores	0	1	Provisiones a largo plazo	3	2
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a corto plazo	0	0	Deudas a largo plazo	232.448	252.532
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.984	4.828	Deudas con entidades de crédito	174.042	194.780
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.557	4.265	Otras deudas	8.053	8.232
Deudores varios	0	8	Otros pasivos financieros	50.353	49.520
Otros créditos con las Administraciones Públicas	427	555	Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones A	-	-
Inversiones financieras a corto plazo	3	6	Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B	46.529	43.410
Periodificaciones a corto plazo	204	78	Pasivos por impuesto diferido	21.020	24.716
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.014	5.654	<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>300.000</b>	<b>320.660</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>21.205</b>	<b>10.567</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
			Provisiones a corto plazo	42	40
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>698.881</b>	<b>735.984</b>	Deudas a corto plazo	33.454	40.888
			Deudas con entidades de crédito	15.676	20.336
			Otras deudas	359	359
			Otros pasivos financieros	17.419	20.193
			Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones A	0	0
			Otras deudas a corto plazo con accionistas	8.727	0
			Proveedores, entidades vinculadas	0	-
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.290	6.166
			Proveedores y otras cuentas a pagar	3.367	5.738
			Deudas con las Administraciones Públicas	861	370
			Anticipos de clientes	62	58
			Periodificaciones a corto plazo	4245	292
			<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>50.758</b>	<b>47.386</b>
			<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>698.881</b>	<b>735.984</b>

# Estados Financieros Consolidados

Cuenta de Resultados intermedia Resumida a 30 de junio de 2023 (€ miles)



(€) Miles de euros	30/06/2023	30/06/2022
<b>Rentas brutas</b>	<b>16.931</b>	<b>16.231</b>
Oficinas	2.400	2.272
Centros comerciales	6.414	5.770
Logística	182	172
Retail	2.662	3.073
Residencial	738	734
Hotel	4.535	4.210
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>-</b>	<b>658</b>
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>16.931</b>	<b>16.889</b>
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>- 8.749</b>	<b>- 7.793</b>
Gastos de personal	- 738	- 523
Gastos generales	- 8.011	- 7.270
<b>EBITDA</b>	<b>8.182</b>	<b>9.096</b>
Resultado por enajenación de inmovilizado	- -	67
Deterioro del inmovilizado intangible	- 294	- 301
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	- 13.061	16.114
Otros resultados no recurrentes	1.328	- 11
<b>EBIT</b>	<b>- 3.845</b>	<b>24.898</b>
Ingresos financieros	74	87
Gastos financieros	- 8.337	- 2.103
Participación en resultado de sociedades por puesta en equivalencia	819	768
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>- 11.289</b>	<b>23.583</b>
Impuestos sobre beneficios	921	- 3.347
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>-10.368</b>	<b>20.236</b>
Minoritarios	150	3.130
<b>RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>-10.518</b>	<b>17.106</b>



BBVA

BBVA

## Hechos posteriores



- **Con fecha 7 de julio de 2023 se realizó el pago del dividendo por importe de 8.727 miles de euros. Se dio a elegir a los accionistas la forma de recibirlo, en efectivo o en especie consistente en pagarés.**
  - **El importe pagado en efectivo ha sido de 2.195 miles de euros. El dividendo en especie, 6.532 miles de euros han consistido en otorgar el mismo 7 de julio de 2023 los pagarés para después capitalizar los créditos vinculados a los mencionados pagarés mediante su aportación en un aumento de capital por compensación de créditos. Respecto a la capitalización de los pagarés, la ampliación de capital se ha inscrito el día 19 de julio de 2023, por un tipo de emisión unitario por acción de 13,80 euros, correspondiente a 1 euros del valor nominal y 12,80 euros de prima, siendo el importe efectivo de 6.053 miles de euros que suponen 438.622 acciones nuevas.**
- **Durante el mes de julio se ha ido amortizando parcialmente el principal de los contratos de deuda alternativa firmados el día 15 de julio de 2022. El 4 de julio de 2023 se han amortizado parcialmente 4.136 miles de euros, el día 6 de julio un total de 1.181 miles de euros adicionales. A fecha de presentación del informe, la deuda pendiente de alternativos es de 10.000 miles de euros de los 19.500 miles de euros que se firmaron con fecha 15 de julio de 2022.**
- **En el mes de julio de 2023, la Sociedad ha procedido a la venta del 100% de sus participaciones sociales de Atalaya Superficies Comerciales, S.L., cuyo porcentaje a 30 de junio de 2023 era de un 21,87%. El precio de venta ha sido 3.878 miles de euros, igual a NAV, que supone un beneficio bruto de un 29% desde su entrada en 2019.**
- **Información privilegiada y otra información relevante posterior al cierre del período**
  - **07 de julio de 2023 – Participaciones significativas a 30 de junio de 2023.**
  - **21 de julio de 2023 – Consejo de Administración declara ejecutado el aumento de capital aprobado en Junta General de Accionistas de 27 de junio de 2023.**
  - **24 de julio de 2023 – Consejo de Administración declara ejecutado el aumento de capital aprobado en Junta General de Accionistas de 27 de junio de 2023.**



# silicius

SOCIMI

Calle Velázquez, 123 – 6º  
28006 Madrid

[www.socimisilicius.com](http://www.socimisilicius.com)



A L B E N I Z



UMUSIC HOTEL

TEATRO ALBENIZ